



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Christian Marcolini

CF:MRCCRS78P12G479P

con studio in MONTELABBATE (PU) VIA UNITA' D'ITALIA, 96

telefono: 0721490442

email: christian.marcolini@libero.it

PEC: christian.marcolini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN COSTANZO Piazzale della Vittoria 13, della superficie commerciale di 45,50 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

San Costanzo (PU) è un Comune collinare di circa 4600 abitanti situato a 150 metri s.l.m., sullo spartiacque tra le valli dei fiumi Metauro e Cesano, nella Provincia di Pesaro Urbino. Il borgo è noto per la sua posizione strategica, le mura storiche, e la presenza di numerose testimonianze artistiche e culturali. Il Paese è dotato dei soli servizi essenziali; gli autobus lo collegano ai centri limitrofi maggiormente insediati, la stazione del treno più vicina è quella di Fano e dista circa 8 km.

Trattasi di un piccolo appartamento, senza garage, al piano terra di un vecchio fabbricato ubicato all'interno del centro storico di San Costanzo (PU).

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è stato costruito prima del 1967 ed ha una struttura portante presumibilmente in muratura, con solai in legno e tramezzature in laterizio. E' costituito da quattro unità abitative distribuite sui tre piani fuori terra e da due vani accessori, di cui uno al piano primo sottostrada; il tutto collegato attraverso una scala interna. L'immobile nel suo complesso non ha mai subito interventi di ristrutturazione significativi e le finiture esterne risalgono presumibilmente all'epoca della costruzione. Le facciate esterne sono intonacate ma non tinteggiate; il portone d'ingresso e le persiane esterne sono in legno, mentre il manto di copertura è in coppi.

Descrizione appartamento oggetto di pignoramento (distinto al NCEU del Comune di San Costanzo (PU) al F. 21 P.lla 229 sub. 9)

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da soggiorno/cucina, una camera da letto e un bagno. L'unità immobiliare non dispone di aree scoperte esclusive, ma sul retro, al piano terra, si trova un piccolo scoperto comune a tutte le unità del fabbricato.

Il portone d'ingresso, gli infissi interni e le persiane esterne sono in legno. Il pavimento dell'ingresso comune è in cotto, quello del bagno in ceramica e quello degli altri ambienti in laminato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato. Le finiture interne si presentano in uno stato di normale conservazione e risalgono alla manutenzione straordinaria eseguita nel 2011; in alcuni punti si notano risalite di umidità. L'impianto elettrico e idrico sono sottotraccia, mentre l'impianto termico a radiatori è alimentato da una caldaia a gas ubicata all'interno della cucina, con canna fumaria esterna a tetto; il tutto in stato di funzionamento.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 229 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: Piazzale della Vittoria n. 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con la via pubblica, a EST con la particella Foglio 21 n. 230, a SUD

con le particelle Foglio 21 nn. 231, 787, 983 e a OVEST con le particelle Foglio 21 nn. 228, 983, 982. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con l'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 21 particella 229 sub. n. 10, con le parti comuni censite al NCEU al Foglio 21 particella 229 sub. n. 6 (correlata al CT Foglio 21 P.lle 229, 984), salvo altri.

N.B.: Si precisa che nella visura catastale è indicata una utilità comune sez. urbana F. 21 P.la 229 sub. 7 ma di fatto non è così. Infatti nel rogito stipulato il 21/09/2009 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 107480/22757 di repertorio (vendita dell'immobile oggetto di perizia) è stato specificato che è compresa nella vendita la comproprietà dell'ingresso, del corridoio, del vano scala interno dal piano terra al piano primo e dello scoperto retrostante, censiti al NCEU al F. 21 P.la 229 sub. 6 (bene comune non censibile) ma rimane ESCLUSA dalla vendita la comproprietà sulla cantina distinta al NCEU al F. 21 P.la 229 sub. 7, p. S1, Cat. C/2 (bene comune censibile ai subalterni 8,9,10,11,14). Nell'elenco subalterni ultimo in atti prot. PS0072574 del 06/07/2006 risulta in effetti che la cantina (sub. 7) è comune ai soli subalterni 8, 11, 14.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.468,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.991,18
Data di conclusione della relazione:	02/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, tuttavia, il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha riferito che l'immobile viene saltuariamente occupato senza titolo dal Sig. *** DATO OSCURATO *** in forza di un contratto di comodato stipulato in data anteriore al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 51762/23063 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Pesaro ai nn. 506 RP 2841 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 620.000,00.

Importo capitale: Euro 310.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno (quota totale pari a 1/1) sull'immobile distinto al NCEU del Comune di Mondolfo (PU) al F. 1 P.IIa 986 sub. 11 - 1 (Lotto 2) e per i diritti pari a 1/3 di proprietà ciascuno (quota totale pari a 2/3) sull'immobile distinto al NCEU del Comune di San Costanzo (PU) al F. 21 P.IIa 229 sub. 9 (Lotto 1)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 04/11/2004 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 22363/5798 di repertorio, iscritta il 10/11/2004 a Pesaro ai nn. 5008 RP 17481 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Morico Annunziata il 14/11/2005 rep. 25813, trascritto a Pesaro il 28/12/2005 ai numeri 4720 RP 21103 RG con il quale all'immobile distinto al NCEU del Comune di San Costanzo (PU) al F. 21 P.IIa 229 sub. 9 è stata attribuita una quota di mutuo di euro 30.840,06 e relativa quota di ipoteca di euro 66.666,66.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 04/06/2024 a Pesaro ai nn. 4917 RP 6879 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Pesaro repertorio 1168 del 16/05/2024.

Per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno (quota totale pari a 1/1) sull'immobile distinto al NCEU del Comune di Mondolfo (PU) al F. 1 P.IIa 986 sub. 11 - 1 (Lotto 2) e per i diritti pari a 1/3 di proprietà ciascuno (quota totale pari a 2/3) sull'immobile distinto al NCEU del Comune di San Costanzo (PU) al F. 21 P.IIa 229 sub. 9 (Lotto 1)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Informazioni sul Condominio

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, i proprietari dell'appartamento dichiarano che non è mai stato costituito il condominio, di conseguenza non risultano pendenze pregresse di natura condominiale. Non risulta nessun riferimento circa l'esistenza di un regolamento condominiale neppure negli atti di provenienza.

Speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non ci sono speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni oggetto di pignoramento.

Cause in corso

Non sono emerse notizie sull'esistenza di procedimenti giudiziari gravanti sui beni oggetto di pignoramento oltre a quanto già in atti riguardante quello in questione.

Certificazioni Anagrafiche

Dalle ispezioni eseguite presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Mondolfo (PU) è emerso quanto segue:

- i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** risiedono *** DATO OSCURATO *** ed hanno contratto matrimonio nel Comune di Mondolfo (PU) il 07/03/1982, atto archiviato al numero 2 - parte II - serie A - Anno 1982. Non ci sono annotazioni a margine nell'estratto.

Certificazione notarile sostitutiva

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 28/11/2025 non risultano per il bene in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed allegate al fascicolo di pignoramento prodotto dal creditore precedente.

Considerazioni in merito all' Art. 10 D.P.R. 633/1972

Trattasi di immobile abitativo edificato prima del 1967 in cui gli attuali proprietari sono soggetti privati: non rientra nella casistica.

Contratti d'affitto

Per verificare l'esistenza di eventuali contratti d'affitto sul bene pignorato, è stato eseguito accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate. Alla data del 07/07/2025 non vi era alcun contratto di locazione registrato. Tuttavia risultano n. 2 contratti di comodato registrati presso l'Ufficio Territoriale di Fano della direzione provinciale dell'agenzia delle entrate di Pesaro e Urbino:

- Atto n. 1164 serie 3 stipulato il 22/10/2021 registrato il 10/11/2021;

- Atto n. 109 serie 3 stipulato il 30/1/2023 registrato il 01/02/2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Atto per causa di morte - Certificato denuncia di successione (dal 07/10/2015), registrato il 01/12/2015 a Fano ai nn. 1063 vol. 9990/15, trascritto il 15/06/2016 a Pesaro ai nn. 3874 RP 6191 RG.

Si rileva Atto di accettazione tacita di eredità del 17/03/2016 a rogito Notaio Morico Annunziata rep. 51762/23063, trascritto a Pesaro il 22/03/2016 ai nn. 1778 RP 2840 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Atto per causa di morte - Certificato

denuncia di successione (dal 07/10/2015), registrato il 01/12/2015 a Fano ai nn. 1063 vol. 9990/15, trascritto il 15/06/2016 a Pesaro ai nn. 3874 RP 6191 RG.

Si rileva Atto di accettazione tacita di eredità del 17/03/2016 a rogito Notaio Morico Annunziata rep. 51762/23063, trascritto a Pesaro il 22/03/2016 ai nn. 1778 RP 2840 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Atto per causa di morte - Certificato denuncia di successione (dal 07/10/2015), registrato il 01/12/2015 a Fano ai nn. 1063 vol. 9990/15, trascritto il 15/06/2016 a Pesaro ai nn. 3874 RP 6191 RG.

Si rileva Atto di accettazione tacita di eredità del 17/03/2016 a rogito Notaio Morico Annunziata rep. 51762/23063, trascritto a Pesaro il 22/03/2016 ai nn. 1778 RP 2840 RG

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 27/08/1984 fino al 04/11/2004), con atto stipulato il 27/08/1984 a firma di Notaio Benini Leandro ai nn. 114494 di repertorio, trascritto il 18/09/1984 a Pesaro ai nn. 4909 RP 7139 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi - compravendita (dal 04/11/2004 fino al 21/09/2009), con atto stipulato il 04/11/2004 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 22362/5797 di repertorio, trascritto il 10/11/2004 a Pesaro ai nn. 9150 RP 17480 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi - compravendita (dal 21/09/2009 fino al 07/10/2015), con atto stipulato il 21/09/2009 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 107480/22757 di repertorio, trascritto il 09/10/2009 a Pesaro ai nn. 7185 RP 13497 RG

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **A52/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio destinazione d'uso senza opere da civile abitazione a laboratorio odontotecnico, presentata il 08/10/2001 con il n. 8629 di protocollo, rilasciata il 12/12/2001.

Variatione effettuata senza opere di manutenzione ordinaria e senza opere di manutenzione straordinaria; solo lavori di tinteggiatura interna dei locali.

Dichiarazione di Inizio Attività N. **417/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo delle facciate del fabbricato, presentata il 01/08/2003 con il n. 7088 di protocollo

Dichiarazione di Inizio Attività N. **1330/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione con installazione caldaia e canna fumaria, presentata il 13/04/2011 con il n. 3819 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 04 del 30/01/2025 (VARIANTE), l'immobile ricade in zona A - Centro Storico.

Per il quadro completo delle informazioni sull'area in questione si rimanda alla consultazione di tutti gli elaborati grafici e di tutte le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

Piano Particolareggiato del centro storico vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2009, l'immobile ricade in zona Centro Storico.

Per il quadro completo delle informazioni sull'area in questione si rimanda alla consultazione di tutti gli elaborati grafici e di tutte le Norme del Piano Particolareggiato del centro storico vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità urbanistica

Le pratiche edilizie strettamente legate all'immobile da valutare che sono state visionate per lo studio della conformità urbanistica sono:

- Autorizzazione Edilizia n. A52/01 del 12/12/2001 per cambio di destinazione d'uso, da civile abitazione a laboratorio odontotecnico, senza opere;
- D.I.A. n. 417/2003 presentata il 01/08/2003, prot. n. 7088, per lavori di straordinaria manutenzione e risanamento conservativo delle facciate esterne del fabbricato;
- D.I.A. n. 1330/2011 presentata il 13/04/2011, prot. n. 3819, per lavori di straordinaria manutenzione interna, con installazione della caldaia e della canna fumaria esterna, sull'unità immobiliare in questione (F. 21 – P.IIa 229 – sub. 9).

L'immobile è stato edificato prima del 1967; l'agibilità non è stata rintracciata.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 11/03/2025, confrontando lo stato di fatto dei soli beni oggetto di pignoramento con gli elaborati grafici urbanistici dell'ultimo progetto, è emerso quanto segue:

- la distribuzione interna degli ambienti corrisponde a quanto riportato nella pianta urbanistica dell'ultimo progetto presentato;
- le misure in pianta degli ambienti sono sostanzialmente conformi; si rilevano piccole divergenze su alcune singole misure che rientrano nelle tolleranze;
- sono stati realizzati dei controsoffitti che hanno di fatto impedito il rilievo delle altezze reali dell'appartamento;
- il dislivello fra camera e bagno è leggermente inferiore rispetto a quanto indicato in progetto;
- il telaio della finestra del bagno è stato leggermente ristretto rispetto alla bucatina esistente;
- in prossimità dell'ingresso è stato creato un gradino all'interno della stanza per agevolare l'accesso; l'alzata, che in progetto è indicata in corrispondenza della porta, è stata traslata all'interno del soggiorno ed è stato creato un gradino di raccordo senza modifica del dislivello indicato in progetto;
- la porta d'ingresso risulta leggermente ristretta; è stata realizzata un'imbottitura del telaio con perlinato in legno.

Il 09/09/2025 il sottoscritto si è recato presso il Comune di San Costanzo (PU) ed ha incontrato il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica. Durante l'incontro è stata illustrata la situazione riscontrata in sito, sono state visionate le pratiche edilizie di riferimento ed è emerso quanto segue.

Sulla destinazione d'uso:

Nel 2001 è stata presentata una pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso da residenziale a laboratorio odontotecnico senza opere. In considerazione del fatto che alla pratica edilizia non è seguita la richiesta di agibilità e non è stato neppure aggiornato il catasto, si presume che il cambio di destinazione d'uso, di fatto, non sia mai avvenuto. Con la DIA del 2011 (ultimo progetto agli atti) l'unità immobiliare in questione viene dichiarata residenziale e pertanto ad oggi è da considerarsi a tutti gli effetti a destinazione residenziale.

Sulle altezze interne:

La prima planimetria catastale è quella del 1998, prot. C01517, che risulta ancora ad oggi quella di riferimento agli atti. Viene riprodotta una configurazione planimetrica corrispondente allo stato dei luoghi e indicata un'altezza pari a 2,50 m.

Antecedentemente era stato eseguito solo un censimento catastale nel 1961 in cui le unità immobiliari del fabbricato in questione erano state raffigurate con uno schizzo a mano senza riportare le altezze.

Con la pratica edilizia del 2001 viene dichiarata l'altezza degli ambienti in questione; nella relazione tecnica sanitaria si legge che i locali hanno un'altezza utile di 2,55 m; si nota che le sezioni del progetto riportano invece un'altezza di 2,50 m all'intradosso delle travi.

Nell'ultima DIA le altezze interne riportate sono ancora diverse e non risulta chiaro se siano riferite all'assito o all'intradosso delle travi.

Per misurare le altezze effettive e non avere dubbi occorrerebbe demolire le controsoffittature esistenti ma dal confronto presso l'Ufficio Urbanistica sono emerse le seguenti considerazioni (*in caso dovesse risultare necessario, il sottoscritto, con apposita autorizzazione, si rende comunque da subito disponibile a programmare i lavori di smontaggio e demolizione dei controsoffitti ed eseguire le opportune misurazioni*).

- l'u.i. appartiene ad un fabbricato di remota costruzione ubicato nel centro storico di San Costanzo (zona A);

- i progetti che si sono susseguiti negli anni mostrano sezioni con altezze differenti;

- ad oggi non è possibile sapere quali lavori siano stati effettivamente eseguiti negli anni all'interno dell'unità immobiliare in questione. Quello che si evince dall'analisi in sito e dalle fotografie riscontrate all'interno delle pratiche edilizie, è che il fabbricato sembra non aver mai subito interventi edilizi importanti e l'impianto strutturale dello stesso, compresi i solai, non sono mai stati sostituiti; lo dimostrano le antiche travi in legno che tutt'ora emergono al di sotto dei controsoffitti all'interno dell'appartamento.

Con tutta probabilità, anche in base alle precedenti considerazioni, le discrepanze rilevate fra le altezze possono derivare da rilevazioni eseguite con poca accuratezza o addirittura condizionate da qualche errore di tipo grossolano.

Tenuto conto che trattasi di un vecchio fabbricato nel centro storico (zona A), per il quale è garantita la destinazione d'uso con le altezze (compresi i rapporti aero illuminanti) già in essere e conservate nel tempo, a parere del Tecnico comunale, per l'u.i. in questione, l'altezza è da ritenersi comunque conforme.

Sulle difformità rilevate ed elencate in precedenza:

Dal colloquio suddetto è emerso, per il caso in questione, che le difformità precedentemente elencate rientrano nelle tolleranze esecutive (art. 34 bis comma 1 bis, 2 bis e 3).

Concludendo, ai fini urbanistici, non si rilevano difformità sostanziali da sanare.

Ai fini della perizia si stimano € 2.000,00 per i lavori di rimozione dei controsoffitti interni affinché possano essere ripristinate le altezze storiche dell'unità immobiliare; considerata la quota di diritto pari a 2/3 ammontano ad € 1.333,33.

Conformità catastale

La planimetria catastale in atti è quella con prot. n. C01517 del 06/08/1998 che risulta di fatto ben rappresentativa dello stato dei luoghi. Non è indicata sulla planimetria una piccola spalletta in corrispondenza dell'ingresso del piccolo ripostiglio comunicante con il soggiorno.

Si stimano € 600,00 comprensivi di spese tecniche e catastali per l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica docfa; considerata la quota di diritto pari a 2/3 ammontano ad € 400,00.

Come già illustrato in precedenza non è stato possibile misurare le altezze reali dell'appartamento per la presenza di controsoffittature interne.

Solo dopo la rimozione dei controsoffitti interni sarà possibile rilevare con precisione l'altezza storica degli ambienti e a quel punto, se necessario, con la stessa pratica docfa si approfitterà per aggiornare anche l'altezza interna.

Si segnala che nella visura catastale è indicata una utilità comune sez. urbana F. 21 P.lla 229 sub. 7 ma di fatto non è così. Infatti nel rogito stipulato il 21/09/2009 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 107480/22757 di repertorio (vendita dell'immobile oggetto di perizia) è stato specificato che è compresa nella vendita la comproprietà dell'ingresso, del corridoio, del vano scala interno dal piano terra al piano primo e dello scoperto retrostante, censiti al NCEU al F. 21 P.lla 229 sub. 6 (bene comune non censibile) ma rimane esclusa dalla vendita la comproprietà sulla cantina distinta al NCEU al F. 21 P.lla 229 sub. 7, p. S1, Cat. C/2 (bene comune censibile ai subalterni 8,9,10,11,14). Nell'elenco subalterni ultimo in atti prot. PS0072574 del 06/07/2006 risulta in effetti che la cantina (sub. 7) è comune ai soli subalterni 8, 11, 14.

Conformità impiantistica

Gli impianti posti al servizio del bene oggetto di pignoramento sono in stato di funzionamento ma non sono stati riscontrati i certificati di conformità; sono da ritenersi pertanto non in regola con le disposizioni di legge.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..
Vedi sopra (p.to n.8)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere descrizione dettagliata sopra al p.to n. 8
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi per l'aggiornamento docfa della planimetria relativa al lotto in questione comprensivi di spese tecniche e catastali. Si considerano Euro 600,00 totali ma considerata la quota di diritto pari a 2/3 ammontano ad Euro 400,00.: €400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo stimato per i lavori di rimozione dei controsoffitti interni affinché possano essere ripristinate le altezze storiche dell'u.i.. Si considerano Euro 2.000,00 totali ma considerata la quota di diritto pari a 2/3 ammontano ad Euro 1.333,33.: €1.333,33

.

Vedere descrizione dettagliata sopra al p.to n. 8

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 28/11/2025 non risultano per il bene in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed allegate al fascicolo di pignoramento prodotto dal creditore precedente.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..
Vedere descrizione dettagliata al p.to n. 8

BENI IN SAN COSTANZO PIAZZALE DELLA VITTORIA 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN COSTANZO Piazzale della Vittoria 13, della superficie commerciale di **45,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

San Costanzo (PU) è un Comune collinare di circa 4600 abitanti situato a 150 metri s.l.m., sullo spartiacque tra le valli dei fiumi Metauro e Cesano, nella Provincia di Pesaro Urbino. Il borgo è noto per la sua posizione strategica, le mura storiche, e la presenza di numerose testimonianze artistiche e culturali. Il Paese è dotato dei soli servizi essenziali; gli autobus lo collegano ai centri limitrofi maggiormente insediati, la stazione del treno più vicina è quella di Fano e dista circa 8 km.

Trattasi di un piccolo appartamento, senza garage, al piano terra di un vecchio fabbricato ubicato all'interno del centro storico di San Costanzo (PU).

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è stato costruito prima del 1967 ed ha una struttura portante presumibilmente in muratura, con solai in legno e tramezzature in laterizio. E' costituito da quattro unità abitative distribuite sui tre piani fuori terra e da due vani accessori, di cui uno al piano primo sottostrada; il tutto collegato attraverso una scala interna. L'immobile nel suo complesso non ha mai subito interventi di ristrutturazione significativi e le finiture esterne risalgono presumibilmente all'epoca della costruzione. Le facciate esterne sono intonacate ma non tinteggiate; il portone d'ingresso e le persiane esterne sono in legno, mentre il manto di copertura è in coppi.

Descrizione appartamento oggetto di pignoramento (distinto al NCEU del Comune di San Costanzo (PU) al F. 21 P.IIIa 229 sub. 9)

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da soggiorno/cucina, una camera da letto e un bagno. L'unità immobiliare non dispone di aree scoperte esclusive, ma sul retro, al piano terra, si trova un piccolo scoperto comune a tutte le unità del fabbricato.

Il portone d'ingresso, gli infissi interni e le persiane esterne sono in legno. Il pavimento dell'ingresso comune è in cotto, quello del bagno in ceramica e quello degli altri ambienti in laminato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato. Le finiture interne si presentano in uno stato di normale conservazione e risalgono alla manutenzione straordinaria eseguita nel 2011; in alcuni punti si notano risalite di umidità. L'impianto elettrico e idrico sono sottotraccia, mentre l'impianto termico a radiatori è alimentato da una caldaia a gas ubicata all'interno della cucina, con canna fumaria esterna a tetto; il tutto in stato di funzionamento.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 229 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: Piazzale della Vittoria n. 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con la via pubblica, a EST con la particella Foglio 21 n. 230, a SUD con le particelle Foglio 21 nn. 231, 787, 983 e a OVEST con le particelle Foglio 21 nn. 228, 983, 982. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con l'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 21 particella 229 sub. n. 10, con le parti comuni censite al NCEU al Foglio 21 particella 229 sub. n. 6 (correlata al CT Foglio 21 P.IIIe 229, 984), salvo altri.

N.B.: Si precisa che nella visura catastale è indicata una utilità comune sez. urbana F. 21 P.IIIa

229 sub. 7 ma di fatto non è così. Infatti nel rogito stipulato il 21/09/2009 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 107480/22757 di repertorio (vendita dell'immobile oggetto di perizia) è stato specificato che è compresa nella vendita la comproprietà dell'ingresso, del corridoio, del vano scala interno dal piano terra al piano primo e dello scoperto retrostante, censiti al NCEU al F. 21 P.IIa 229 sub. 6 (bene comune non censibile) ma rimane ESCLUSA dalla vendita la comproprietà sulla cantina distinta al NCEU al F. 21 P.IIa 229 sub. 7, p. S1, Cat. C/2 (bene comune censibile ai subalterni 8,9,10,11,14). Nell' elenco subalterni ultimo in atti prot. PS0072574 del 06/07/2006 risulta in effetti che la cantina (sub. 7) è comune ai soli subalterni 8, 11, 14.



Prospetto fronte strada fabbricato con localizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia



Prospetto laterale fabbricato con localizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia



Retro del fabbricato con localizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia e dello scoperto comune



Corridoio comune al piano terra con localizzazione ingresso dell'unità immobiliare oggetto di perizia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Marotta e Fano entrambe a circa 10 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Torre Civica - la Collegiata dei SS. Cristoforo e Costanzo - il Teatro Concordia..



Mappa San Costanzo (PU)



Mappa con localizzazione del bene in questione

SERVIZI

- municipio
- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus
- autostrada distante circa 8 Km
- ferrovia distante circa 8 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedere la descrizione dei beni al punto 1 "identificazione dei beni immobili oggetto di vendita". La predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica non rientra tra i quesiti posti dal Giudice.



Interno 1



Interno 2



Interno 3



Interno 4



Interno 5

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio piano terra	45,50	x	100 %	=	45,50
Totale:	45,50				45,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di un piccolo appartamento senza autorimessa e ai fini della vendita si procede alla stima commerciale del bene come unico lotto.

Il metodo di stima maggiormente affidabile laddove sia possibile ottenere utili dati di confronto (comparabili), secondo gli IVS, è il Market Comparison Approach (MCA). L'applicazione di tale metodo richiede almeno un numero minimo di tre comparabili certi.

La tipologia del bene da valutare, le sue caratteristiche costruttive, l'epoca, il loro stato di manutenzione generale, l'esiguo mercato immobiliare locale, il fatto che trattasi di un piccolo appartamento di tipo economico senza autorimessa, appartenente ad un fabbricato di remota costruzione nel centro storico del paese, rendono difficile o praticamente impossibile la ricerca di almeno tre comparabili (compravendite recenti di immobili simili a quelli oggetto di valutazione riferiti più o meno alla stessa zona).

Per le ragioni sopra esposte l'aspetto economico del bene da valutare che interessa la presente stima è "il più probabile valore di mercato" la cui determinazione viene eseguita con il metodo della "stima sintetica comparativa".

La valutazione tiene conto della consistenza, della vetustà, ubicazione, caratteristiche igieniche ed estetiche, destinazione, grado di commerciabilità del bene, condizioni intrinseche ed estrinseche nonchè l'attuale andamento del mercato immobiliare. La stima commerciale dei beni in oggetto è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale equivalente e la consistenza è determinata secondo le consuetudini del mercato locale.

A seguito di precise indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione di immobili simili nelle vicinanze e analizzando sia il borsino immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2025 per il Comune di San Costanzo (PU), che l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) si può affermare che:

- il borsino immobiliare OMI per il primo semestre 2025, in zona centrale, per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 740,00/mq ad un massimo di € 940,00/mq di superficie commerciale;
- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP), in zona centro storico, indica per le abitazioni (tipologia media di 100 mq) in buono stato abitabili (da anni 15 a 35) un valore di mercato da un minimo di € 900,00/mq ad un massimo di € 1.300,00/mq di superficie commerciale;
- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP), in zona centro storico, indica per le abitazioni (tipologia media di 100 mq) da ristrutturare (da anni 40 in su) un valore di mercato da un minimo di € 500,00/mq ad un massimo di € 600,00/mq di superficie commerciale;
- i prezzi di contrattazione in questo momento sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo;

Considerato che:

- il fabbricato in cui è ubicata l'u.i. oggetto di stima è di remota costruzione e non ha mai subito dei veri e propri interventi di ristrutturazione o risanamento;
- internamente, nel 2011, l'appartamento in questione ha subito un intervento di manutenzione straordinaria ma al momento necessita comunque di un rinnovamento;
- si notano macchie di umidità di risalita dalle fondazioni;
- l'appartamento è sprovvisto di autorimessa esclusiva;

si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima il valore di € 740,00 per mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,50	x	740,00	=	33.670,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 33.670,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.446,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato si veda il precedente paragrafo sullo "sviluppo della valutazione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di San Costanzo (PU), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,50	0,00	33.670,00	22.446,67
				33.670,00 €	22.446,67 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 2.244,67**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'appartamento nello stato di fatto in cui trova non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.733,33**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.468,67**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.477,49**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.991,18**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONDOLFO Viale delle Regioni 64, frazione Marotta, della superficie commerciale di **118,26** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Marotta (PU) è una frazione del comune di Mondolfo, in provincia di Pesaro e Urbino, situata lungo la costa adriatica tra Fano e Senigallia. È conosciuta per le ampie spiagge sabbiose ed è ideale per le vacanze al mare, sia per famiglie che per giovani, offrendo un'atmosfera vivace e accogliente. Dotata di tutti i servizi, la sua posizione strategica permette di godere sia del mare che delle bellezze dell'entroterra marchigiano, come ad esempio il caratteristico borgo collinare di Mondolfo nelle vicinanze.

Trattasi di un appartamento situato al secondo piano ed al terzo sottotetto, appartenente ad un fabbricato indipendente costruito nel 1980. L'edificio è composto complessivamente da sei unità abitative, dotate di autorimessa al piano seminterrato e di corte comune.

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è stato costruito nel 1980 con struttura portante mista in c.a. e muratura. I solai, compresi quelli della copertura a padiglione con abbaini, sono in latero cemento e le tramezzature interne della parte oggetto di valutazione in laterizio. Il fabbricato nel suo complesso è così strutturato:

- al piano strada si trovano gli accessi pedonali alla corte comune, alla scala esterna condominiale e l'accesso carrabile;
- al piano terra e primo si sviluppano quattro unità abitative non oggetto di perizia;
- al piano secondo e terzo sottotetto ci sono altre due unità immobiliari di cui solo una (sub. 11) è oggetto di questa valutazione;
- al piano seminterrato ci sono le autorimesse e le centrali termiche di cui solo una (sub. 1) è oggetto di questa valutazione;

Il fabbricato nel suo complesso, dal 1980, non ha più subito interventi di manutenzione straordinaria. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate; i parapetti dei balconi sono in calcestruzzo armato intonacato mentre il manto di copertura è in tegole marsigliesi. I portoni d'ingresso e gli infissi sono in alluminio con avvolgibili in PVC. La pavimentazione esterna del percorso carrabile è in battuto di cemento e le basculanti sono in lamiera zincata; solo alcune sono anche verniciate.

I confini sono tutti delimitati da muri in c.a. con soprastanti elementi prefabbricati in calcestruzzo, gli accessi sono delimitati da cancelli in ferro.

Le finiture esterne del fabbricato risalgono all'epoca della costruzione del 1980 anche se la tinteggiatura delle facciate del fabbricato sembra essere stata rinnovata nel corso degli anni.

Descrizione immobile oggetto di pignoramento (distinto al NCEU del Comune di Mondolfo (PU) al F. 1 P.IIa 986 sub. 11-1)

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa al secondo piano, con vani accessori al terzo piano sottotetto, ai quali si accede direttamente attraverso una scala a chiocciola.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la scala comune esterna. L'unità abitativa si sviluppa interamente al piano secondo ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto, un bagno, due balconi e un ripostiglio, all'interno del quale è collocata la scala a chiocciola prefabbricata che collega ai vani accessori del terzo piano.

Il terzo piano è costituito da due stanze più ampie, poste in corrispondenza dell'abbaino, un bagno dotato di un piccolo velux a tetto, un disimpegno in cui è ubicato un camino e un ripostiglio caratterizzato da un'altezza molto ridotta.

I pavimenti sono in ceramica sia al secondo che al terzo piano. La scala a chiocciola prefabbricata presenta pedate in legno, mentre le porte interne sono tamburate in legno. Le pareti sono per lo più intonacate e tinteggiate; al terzo piano, alcune pareti e soffitti risultano rivestiti in perlinato di legno.

Le finiture interne dell'immobile si presentano in un normale stato di manutenzione generale ma risalgono all'epoca della costruzione. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia, nonché di impianto termico a radiatori, tutti in stato di funzionamento.

Completano la proprietà l'autorimessa e la centrale termica situate al piano seminterrato, dove è ubicato il bruciatore a gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 986 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Regioni, piano: 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con le particelle Foglio 1 nn. 983 - 972 - 985, a EST con le particelle Foglio 1 nn. 985 - 535 - 536, a SUD con la particella Foglio 1 n. 536 e la via pubblica, a OVEST con la via pubblica e la particella Foglio 1 n. 983. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con le unità immobiliari censite al NCEU Foglio 1 particella 986 sub. nn. 9 - 12, con le parti comuni, salvo altri.

- foglio 1 particella 986 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 34,45 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Regioni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con le particelle Foglio 1 nn. 983 - 972 - 985, a EST con le particelle Foglio 1 nn. 985 - 535 - 536, a SUD con la particella Foglio 1 n. 536 e la via pubblica, a OVEST con la via pubblica e la particella Foglio 1 n. 983. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con le unità immobiliari censite al NCEU Foglio 1 particella 986 sub. nn. 2 - 7, con le parti comuni, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,26 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 158.422,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.747,39
Data di conclusione della relazione:	02/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 51762/23063 di repertorio, iscritta il 22/03/2016 a Pesaro ai nn. 506 RP 2841 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 620.000,00.

Importo capitale: Euro 310.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno (quota totale pari a 1/1) sull'immobile distinto al NCEU del Comune di Mondolfo (PU) al F. 1 P.IIa 986 sub. 11 - 1 (Lotto 2) e per i diritti pari a 1/3 di proprietà ciascuno (quota totale pari a 2/3) sull'immobile distinto al NCEU del Comune di San Costanzo (PU) al F. 21 P.IIa 229 sub. 9 (Lotto 1)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/09/1993 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 22376 di repertorio, iscritta il 05/10/1993 a Pesaro ai nn. 1640 RP 8084 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: L. 120.000.000.

Importo capitale: L. 60.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Iscrizione di ipoteca non riportata sulla certificazione Notarile depositata. Per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno (quota totale pari a 1/1) sull'immobile distinto al NCEU del Comune di Mondolfo (PU) al F. 1 P.IIa 986 sub. 11 - 1 (Lotto 2)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 04/06/2024 a Pesaro ai nn. 4917 RP 6879 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Pesaro repertorio 1168 del 16/05/2024.

Per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno (quota totale pari a 1/1) sull'immobile distinto al NCEU del Comune di Mondolfo (PU) al F. 1 P.IIa 986 sub. 11 - 1 (Lotto 2) e per i diritti pari a 1/3 di proprietà ciascuno (quota totale pari a 2/3) sull'immobile distinto al NCEU del Comune di San Costanzo (PU) al F. 21 P.IIa 229 sub. 9 (Lotto 1)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 522,54
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.108,90
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 1,04
Millesimi condominiali:	213,02
Ulteriori avvertenze:	

Informazioni sul Condominio alla data del 30/07/2025

I beni in questione fanno parte del "Condominio Via delle Regioni 64" ubicato in Marotta (PU), Via delle Regioni e amministrato dal Dott. *** DATO OSCURATO ***. Lo stabile è disciplinato internamente dal proprio Regolamento che è stato approvato in occasione dell'Assemblea ordinaria/straordinaria del 06/03/2013. Per gli immobili in questione (sub. 1 - sub. 11) risultano:

- 213,02 millesimi - Tabella A proprietà generale;
- 327,01 millesimi - Tabella B proprietà di scala.

Da quanto riferito dall' Amministratore di Condominio in data 30/07/2025, per i beni oggetto di perizia del presente lotto, è emerso quanto segue:

- le spese condominiali insolite al 31/03/2025 ammontano a 1,04 Euro (individuate dalla tabella di ripartizione delle spese a consuntivo relative all'esercizio 01/04/2024 - 31/03/2025 approvata nell'assemblea del 16/04/2025);
- le spese annue di gestione e manutenzione ammontano a circa 522,54 Euro (individuate dalla tabella di ripartizione delle spese preventivate per l'esercizio 01/04/2025 - 31/03/2026 approvata nell'assemblea del 16/04/2025);
- le spese straordinarie deliberate ed approvate nell'assemblea del 16/04/2025 a carico degli immobili oggetto di perizia ammontano a circa 2.108,90 Euro;
- non sono emerse procedure giudiziarie da parte del Condominio sugli immobili in questione o a livello condominiale che possano riguardare anche indirettamente i beni in oggetto;
- non sono emersi vincoli o oneri di natura condominiale sui beni in questione.

Speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non ci sono speciali vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni oggetto di pignoramento.

Cause in corso

Non sono emerse notizie sull'esistenza di procedimenti giudiziari gravanti sui beni oggetto di pignoramento oltre a quanto già in atti riguardante quello in questione.

Certificazione notarile sostitutiva

Dalle ispezioni eseguite presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Mondolfo (PU) è emerso quanto segue:

- i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** risiedono in *** DATO OSCURATO *** ed hanno contratto matrimonio nel Comune di Mondolfo (PU) il 07/03/1982, atto archiviato al numero 2 - parte II - serie A - Anno 1982. Non ci sono annotazioni a margine nell'estratto.

Certificazione notarile sostitutiva

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio *** DATO OSCURATO ***. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 28/11/2025 non risultano per il bene in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed allegate al fascicolo di pignoramento prodotto dal creditore precedente. Tuttavia nell'ispezione eseguita dal sottoscritto è emersa per l'immobile in questione una vecchia Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo non riportata nella certificazione notarile agli atti; iscrizione del 05/10/1993 al numero 1640 RP e 8084 RG (per le ulteriori informazioni si veda l'apposito capitolo 4).

Considerazioni in merito all' Art. 10 D.P.R. 633/1972

Trattasi di immobile abitativo edificato nel 1980 in cui gli attuali proprietari sono soggetti privati: non rientra nella casistica.

Contratti d'affitto

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati in qualità di proprietari. Per i debitori trattasi di abitazione principale in cui vivono regolarmente. E' stato comunque eseguito accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate. Alla data del 07/07/2025 non vi era alcun contratto di locazione registrato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/06/1984 a firma di Notaio Cantelmo Vincenzo Ernesto ai nn. 39857/6101 di repertorio, registrato il 16/07/1984 a Fano ai nn. 1771 - 2A - vol. 5, trascritto il 21/07/1984 a Pesaro ai nn. 3919 RP 5708 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 25/06/1984 a firma di Notaio Cantelmo Vincenzo Ernesto ai nn. 39857/6101 di repertorio, registrato il 16/07/1984 a Fano ai nn. 1771 - 2A - vol. 5, trascritto il 21/07/1984 a Pesaro ai nn. 3919 RP 5708 RG

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 78, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 21/07/1980 con il n. 5230 di protocollo, rilasciata il 11/09/1980, agibilità del 15/10/1981 con il n. 78 di protocollo.

Fra gli allegati alla P.E. n. 78 compare un elaborato grafico in cui vengono ripresentate le piante dei piani dell'edificio. Trattasi di variante interna ed esterna minima (verificata in sito durante i sopralluoghi per l'abitabilità ed approvata d'ufficio) del 13/10/1981, vidimata dal Sindaco e dal Tecnico Geometra principale del Comune di Mondolfo (PU).

Concessione edilizia N. 294, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione della recinzione a servizio del fabbricato, presentata il 17/04/1981 con il n. 3354 di protocollo, rilasciata il 10/06/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera (presa d'atto deliberazione commissariale n. 111 del 12/11/2005), l'immobile ricade in zona B1a - Residenziali di completamento semintensive di pianura.

Per il quadro completo delle informazioni sull'area in questione si rimanda alla consultazione di tutti gli elaborati grafici e di tutte le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità urbanistica

Le pratiche edilizie strettamente legate all'immobile da valutare che sono state visionate per lo studio della conformità urbanistica sono:

- Concessione Edilizia n. 78 del 11/09/1980 con cui è stato edificato il fabbricato di civile abitazione in cui è ubicata l'u.i. in questione;
- Variante interna ed esterna minima del 13/10/1981, verificata in sito durante i sopralluoghi per l'abitabilità, approvata d'ufficio, vidimata dal sindaco e dal tecnico Geometra principale del Comune di Mondolfo (PU);
- Agibilità prot. n. 78 rilasciata in data 15/10/1981;
- Concessione Edilizia n. 294 del 10/06/1981 con cui è stata realizzata la recinzione del fabbricato.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 20/05/2025, confrontando lo stato di fatto dei soli beni oggetto di pignoramento con gli elaborati grafici urbanistici, vengono segnalate di seguito le seguenti difformità:

Piano secondo (sub. 11 - Appartamento):

- è stata realizzata una grande apertura sulla tramezzatura interna che separa il soggiorno dalla camera da letto adiacente; ad oggi i due vani originariamente separati costituiscono un'unica stanza destinata a soggiorno;
- è stata aperta una seconda porta (a fianco di quella progettata tutt'ora esistente) per accedere al ripostiglio in cui è ubicata la scala prefabbricata a chiocciola in legno che collega il piano secondo al terzo sottotetto;
- nel bagno di fianco al wc è stato realizzato un muretto di separazione alto circa un metro;
- è stata riscontrata la presenza di una piccola scala prefabbricata a chiocciola in legno che collega il piano secondo al terzo sottotetto non rappresentata negli elaborati urbanistici ma comunque indicata nelle planimetrie catastali originarie; si segnala una leggera modifica dei primi tre o quattro gradini in partenza.

Piano terzo sottotetto (sub. 11 - Appartamento):

Nei grafici di progetto non compare la pianta del piano terzo sottotetto (soffitta praticabile) ma il vano è ben rappresentato in sezione e nell'elaborazione tridimensionale dell'edificio.

Rispetto alla planimetria catastale originaria si segnala quanto segue:

- nei due vani principali è stato realizzato un perlinato in legno sia sulle pareti perimetrali che a soffitto;
- all'interno del wc è stata realizzata una piccola apertura a tetto delle dimensioni di circa 20 cm x 20 cm;
- il piccolo vano adiacente al bagno è un po' più corto rispetto a quanto riportato in planimetria catastale; infatti il tamponamento opposto alla porta del bagno è di circa 90 cm più in ritiro del muro di testa dell'abbaino; considerando che l'altezza indicata nel punto specifico è sostanzialmente conforme a quella rilevata, è presumibile che trattasi di un semplice errore di rappresentazione grafica;
- rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, il foro della scala a chiocciola risulta di poco spostato verso la linea di gronda della falda principale.

Piano seminterrato (sub. 1 - Autorimessa):

- l'altezza in sito è di circa 10 cm inferiore a quella indicata nella sezione di progetto;

- la centrale termica è più piccola ed a fianco è stata realizzata una spalletta che delimita un piccolo ripostiglio rialzato di circa 5 cm;
- di fatto l'autorimessa al piano seminterrato (sub. 1) risulta corrispondente alla planimetria catastale originaria, tutt'ora agli atti, del 30/10/1981.

Dal colloquio effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mondolfo è emerso quanto segue. Considerato che:

- il 02/10/1981 veniva inoltrata la richiesta di abitabilità ed uso dell'intero fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione;
- il 10/10/1981 l'Ufficiale Sanitario rilasciava il parere favorevole a seguito del sopralluogo effettuato in sito;
- il funzionario dell'Ufficio Tecnico del comune di Mondolfo a seguito del sopralluogo effettuato in sito appuntava alcune modifiche interne agli appartamenti costituenti l'intero fabbricato e di aver riscontrato una soffitta praticabile;
- il 13/10/1981 veniva presentata una variante interna ed esterna minima, verificata in sito durante i sopralluoghi per l'abitabilità, approvata d'ufficio, vidimata dal Sindaco e dal tecnico Geometra principale del Comune di Mondolfo (PU);
- il 15/10/1981 veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità e d'uso per tutte le u.i. del fabbricato;
- subito dopo venivano depositate al Catasto le planimetrie dei subaltermi in questione nn. 1 e 11 archiviate rispettivamente con prot. nn. 5759 e 5769 del 30/10/1981; ad oggi ancora agli atti ci sono le stesse planimetrie.

Le planimetrie catastali del 30/10/1981 seguono l'agibilità del 15/10/1981, rilasciata a seguito dei sopralluoghi con contestuale deposito della variante interna ed esterna minima approvata d'ufficio del 13/10/1981, pertanto, a parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mondolfo, sono da considerarsi a tutti gli effetti probatorie e devono essere prese come riferimento per la valutazione della regolarità urbanistica (Art. 9bis Legge Regionale 17/2015 comma 2).

La circostanza permette quindi di poter considerare regolari sia l'autorimessa al piano seminterrato che la soffitta praticabile con la scala di collegamento interna.

Dal colloquio suddetto è emerso, per il caso in questione, che le difformità riscontrate sopra elencate rientrano nelle tolleranze esecutive (art. 34 bis comma 2 bis e 3); risulta comunque necessario regolarizzare le seguenti:

- l'apertura sulla tramezzatura interna che separa il soggiorno dalla camera da letto adiacente e che li rende di fatto un unico ambiente;
- l'apertura della seconda porta d'accesso al vano ripostiglio in cui è ubicata la scala a chiocciola prefabbricata interna;
- la piccola apertura a tetto delle dimensioni di circa 20 cm x 20 cm all'interno del wc della soffitta praticabile.

Per la loro regolarizzazione è possibile optare per due diverse soluzioni:

- Presentazione di una CILA in sanatoria con pagamento della relativa sanzione pari ad Euro 1.000,00 (soluzione subordinata al soddisfacimento del rapporto aeroilluminante per il soggiorno);
- Presentazione di una CILA per lavori di ripristino dello stato autorizzato senza sanzione.

In entrambe i casi saranno dichiarate in progetto anche tutte quelle incongruenze di minor rilevanza, rientranti comunque nelle tolleranze esecutive, riscontrate durante le rilevazioni in sito.

Dai rilievi sommari eseguiti in sito, il rapporto aeroilluminante del soggiorno sembra essere soddisfatto, per tanto, ai fini della stima, viene presa in considerazione la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria.

Il costo della pratica in sanatoria, comprensivo della sanzione, viene stimato complessivamente in € 3.500,00.

Conformità catastale

Le planimetrie catastali in atti sono quelle con prot. nn. 5759 e 5769 del 30/10/1981. Dopo la regolarizzazione urbanistica dovranno essere aggiornate con pratica docfa per avere corrispondenza fra stato dei luoghi, urbanistica e rappresentazione catastale.

In tutto si stimano Euro 800,00 comprensivi di spese tecniche e catastali.

Conformità impiantistica

Gli impianti posti al servizio dei beni oggetto di pignoramento sono in stato di funzionamento ma risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato (1980); non è stato riscontrato nessun certificato di conformità e pertanto sono da ritenersi non in regola con le disposizioni di legge.

In centrale termica è presente il libretto d'impianto a gasolio con l'ultimo rapporto di controllo rilasciato dalla ditta competente in data 14/02/2025.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Vedi sopra (p.to n.8)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere descrizione dettagliata sopra al p.to n. 8

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi per l'aggiornamento docfa delle planimetrie relative al lotto in questione comprensivi di spese tecniche e catastali.: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere descrizione dettagliata sopra al p.to n. 8

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo stimato per la pratica in sanatoria comprensivo della sanzione: €3.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro, alla data del 28/11/2025 non risultano per il bene in oggetto di pignoramento iscrizioni o trascrizioni successive a quelle già indicate dal Notaio ed allegate al fascicolo di pignoramento prodotto dal creditore precedente. Tuttavia nell'ispezione eseguita dal sottoscritto è emersa per l'immobile in questione una vecchia Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo non riportata nella certificazione notarile agli atti; iscrizione del 05/10/1993 al numero 1640 RP e 8084 RG (per le ulteriori informazioni si veda l'apposito capitolo 4).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Vedere descrizione dettagliata al p.to n. 8

BENI IN MONDOLFO VIALE DELLE REGIONI 64, FRAZIONE MAROTTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONDOLFO Viale delle Regioni 64, frazione Marotta, della superficie commerciale di **118,26** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Marotta (PU) è una frazione del comune di Mondolfo, in provincia di Pesaro e Urbino, situata lungo la costa adriatica tra Fano e Senigallia. È conosciuta per le ampie spiagge sabbiose ed è ideale per le vacanze al mare, sia per famiglie che per giovani, offrendo un'atmosfera vivace e accogliente. Dotata di tutti i servizi, la sua posizione strategica permette di godere sia del mare che delle bellezze dell'entroterra marchigiano, come ad esempio il caratteristico borgo collinare di Mondolfo nelle vicinanze.

Trattasi di un appartamento situato al secondo piano ed al terzo sottotetto, appartenente ad un fabbricato indipendente costruito nel 1980. L'edificio è composto complessivamente da sei unità abitative, dotate di autorimessa al piano seminterrato e di corte comune.

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è stato costruito nel 1980 con struttura portante mista in c.a. e muratura. I solai, compresi quelli della copertura a padiglione con abbaini, sono in latero cemento e le tramezzature interne della parte oggetto di valutazione in laterizio. Il fabbricato nel suo complesso è così strutturato:

- al piano strada si trovano gli accessi pedonali alla corte comune, alla scala esterna condominiale e l'accesso carrabile;
- al piano terra e primo si sviluppano quattro unità abitative non oggetto di perizia;
- al piano secondo e terzo sottotetto ci sono altre due unità immobiliari di cui solo una (sub. 11) è oggetto di questa valutazione;
- al piano seminterrato ci sono le autorimesse e le centrali termiche di cui solo una (sub. 1) è oggetto di questa valutazione;

Il fabbricato nel suo complesso, dal 1980, non ha più subito interventi di manutenzione straordinaria. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate; i parapetti dei balconi sono in calcestruzzo armato intonacato mentre il manto di copertura è in tegole marsigliesi. I portoni d'ingresso e gli infissi sono in alluminio con avvolgibili in PVC. La pavimentazione esterna del percorso carrabile è in battuto di cemento e le basculanti sono in lamiera zincata; solo alcune sono anche verniciate.

I confini sono tutti delimitati da muri in c.a. con soprastanti elementi prefabbricati in calcestruzzo, gli accessi sono delimitati da cancelli in ferro.

Le finiture esterne del fabbricato risalgono all'epoca della costruzione del 1980 anche se la tinteggiatura delle facciate del fabbricato sembra essere stata rinnovata nel corso degli anni.

Descrizione immobile oggetto di pignoramento (distinto al NCEU del Comune di Mondolfo (PU) al F. 1 P.IIa 986 sub. 11-1)

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa al secondo piano, con vani accessori al terzo piano sottotetto, ai quali si accede direttamente attraverso una scala a chiocciola.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la scala comune esterna. L'unità abitativa si sviluppa interamente al piano secondo ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto, un bagno, due balconi e un ripostiglio, all'interno del quale è collocata la scala a chiocciola prefabbricata che collega ai vani accessori del terzo piano.

Il terzo piano è costituito da due stanze più ampie, poste in corrispondenza dell'abbaino, un bagno dotato di un piccolo velux a tetto, un disimpegno in cui è ubicato un camino e un ripostiglio caratterizzato da un'altezza molto ridotta.

I pavimenti sono in ceramica sia al secondo che al terzo piano. La scala a chiocciola prefabbricata presenta pedate in legno, mentre le porte interne sono tamburate in legno. Le pareti sono per lo più

intonacate e tinteggiate; al terzo piano, alcune pareti e soffitti risultano rivestiti in perlinato di legno. Le finiture interne dell'immobile si presentano in un normale stato di manutenzione generale ma risalgono all'epoca della costruzione. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia, nonché di impianto termico a radiatori, tutti in stato di funzionamento.

Completano la proprietà l'autorimessa e la centrale termica situate al piano seminterrato, dove è ubicato il bruciatore a gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 986 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Regioni, piano: 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con le particelle Foglio 1 nn. 983 - 972 - 985, a EST con le particelle Foglio 1 nn. 985 - 535 - 536, a SUD con la particella Foglio 1 n. 536 e la via pubblica, a OVEST con la via pubblica e la particella Foglio 1 n. 983. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con le unità immobiliari censite al NCEU Foglio 1 particella 986 sub. nn. 9 - 12, con le parti comuni, salvo altri.

- foglio 1 particella 986 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 34,45 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Regioni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Dall'esame dell'estratto di mappa si evince che l'intero lotto su cui insiste il bene in oggetto confina a NORD con le particelle Foglio 1 nn. 983 - 972 - 985, a EST con le particelle Foglio 1 nn. 985 - 535 - 536, a SUD con la particella Foglio 1 n. 536 e la via pubblica, a OVEST con la via pubblica e la particella Foglio 1 n. 983. All'interno del lotto il bene in oggetto confina con le unità immobiliari censite al NCEU Foglio 1 particella 986 sub. nn. 2 - 7, con le parti comuni, salvo altri.



Prospetto fronte strada fabbricato con localizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia



Prospetto laterale fabbricato con localizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia



Retro prospetto fabbricato con localizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia



Autorimessa piano seminterrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Senigallia a circa 10 Km e Fano a circa 15 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Mappa Marotta (PU)



Mappa con localizzazione dei beni in questione

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- polizia
- centro sportivo
- supermercato
- farmacie
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus
- ferrovia distante 300 m
- autostrada distante 1 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedere la descrizione dei beni al punto 1 "identificazione dei beni immobili oggetto di vendita". La predisposizione dell'**Attestato di Prestazione Energetica** non rientra tra i quesiti posti dal Giudice.



Interno 1 - Piano secondo



Interno 2 - Piano secondo



Interno 3 - Piano secondo



Interno 4 - Piano secondo



Interno 5 - Piano terzo sottotetto



Interno 6 - Piano terzo sottotetto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio piano secondo	80,71	x	100 %	=	80,71
Balconi esclusivi piano secondo	24,29	x	30 %	=	7,29
Soffitta comunicante piano terzo sottotetto	32,65	x	50 %	=	16,33
Garage e centrale termica piano seminterrato	27,88	x	50 %	=	13,94
Totale:	165,53				118,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/11/2024

Fonte di informazione: atto notarile (vedere dettaglio paragrafo sviluppo valutazione)

Descrizione: Appartamento con garage e piccolo loc. accessorio

Indirizzo: (vedere dettaglio paragrafo sviluppo valutazione)

Superfici principali e secondarie: 143

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.118,88 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/10/2025

Fonte di informazione: atto notarile (vedere dettaglio paragrafo sviluppo valutazione)

Descrizione: Appartamento con garage

Indirizzo: (vedere dettaglio paragrafo sviluppo valutazione)

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 1.415,73 Euro/mq

Distanza: 270.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/02/2025

Fonte di informazione: atto notarile (vedere dettaglio paragrafo sviluppo valutazione)

Descrizione: Appartamento con garage

Indirizzo: (vedere dettaglio paragrafo sviluppo valutazione)

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.344,54 Euro/mq

Distanza: 170.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di un appartamento con autorimessa e ai fini della vendita si procede alla stima commerciale del bene come unico lotto.

Il metodo di stima maggiormente affidabile laddove sia possibile ottenere utili dati di confronto (comparabili), secondo gli IVS, è il Market Comparison Approach (MCA). L'applicazione di tale metodo richiede almeno un numero minimo di tre comparabili certi.

Le ricerche hanno permesso di trovare n. 3 atti di compravendita recenti di immobili simili nella stessa zona.

Comparabile 1

- atto Notaio *** DATO OSCURATO *** del 28/11/2024; appartamento con garage e piccolo locale accessorio ubicato a ad una distanza di circa 80 m dal bene oggetto di valutazione (Via *** DATO OSCURATO ***).

Comparabile 2

- atto Notaio *** DATO OSCURATO *** del 13/10/2025; appartamento con garage ubicato a ad una distanza di circa 270 m dal bene oggetto di valutazione (Via *** DATO OSCURATO ***).

Comparabile 3

- atto Notaio *** DATO OSCURATO *** del 11/02/2025; appartamento con garage ubicato a ad una distanza di circa 170 m dal bene oggetto di valutazione (Via *** DATO OSCURATO ***).

La reperibilità dei comparabili sopra indicati ha permesso di sviluppare la valutazione dell'immobile relativo al presente lotto utilizzando il metodo MCA – Market Comparison Approach, conosciuto in italiano come Metodo del Confronto di Mercato. Si tratta di una procedura estimativa ampiamente adottata nella valutazione immobiliare, fondata sull'analisi dei prezzi rilevati sul mercato per beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Il principio su cui si basa il metodo MCA è che il probabile valore di un immobile può essere determinato osservando i prezzi di compravendita di immobili comparabili, cioè con analoghe caratteristiche tipologiche, dimensionali, funzionali e localizzative. Le informazioni reperite sul mercato vengono selezionate, verificate e successivamente armonizzate attraverso opportuni aggiustamenti che tengono conto delle differenze tra i comparabili e l'immobile oggetto di valutazione. Tali correzioni possono riguardare elementi quali la superficie, lo stato manutentivo, la qualità delle finiture, il grado di vetustà, la posizione, l'esposizione e la presenza di eventuali pertinenze o dotazioni accessorie.

Le consistenze sono state determinate secondo le consuetudini del mercato locale ed è stata inizialmente predisposta la tabella dati in cui è stata riportata la caratterizzazione dei comparabili e del bene oggetto di stima.

Partendo dai valori unitari corretti dei comparabili, il calcolo eseguito, al termine del processo di confronto e normalizzazione dei dati, ha permesso di determinare un adeguato intervallo di riferimento dal quale è stato estrapolato il probabile valore unitario di mercato da attribuire all'immobile in esame.

Il probabile valore unitario di mercato calcolato con il metodo MCA per l'immobile oggetto di stima è pari a € 1.375,97 per mq di superficie commerciale.

Il metodo MCA ha consentito di formulare una valutazione coerente con le effettive dinamiche del mercato locale, garantendo un risultato fondato su dati reali e comparabili.

A seguito di specifiche indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona e dell'analisi sia del borsino immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, sia dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP), è possibile riscontrare piena coerenza con il valore calcolato in precedenza; infatti:

- il borsino immobiliare OMI per il primo semestre 2025, in fascia suburbana zona Marotta Nord, per abitazioni civili in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 1.150,00/mq ad un massimo di € 1.700,00/mq di superficie commerciale;
- il borsino immobiliare OMI per il primo semestre 2025, in fascia suburbana zona Marotta Sud, per abitazioni civili in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 1.100,00/mq ad un massimo di € 1.500,00/mq di superficie commerciale;
- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona Marotta semicentro/periferia indica per le abitazioni in buono stato abitabili (da anni 15 a 35) un valore di mercato da un minimo di € 1.000,00/mq ad un massimo di 1.500,00/mq di superficie commerciale;
- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona Marotta semicentro/periferia indica per le abitazioni da ristrutturare (da anni 40 in su) un valore di mercato da un minimo di € 700,00/mq ad un massimo di 1.000,00/mq di superficie commerciale;
- i prezzi di contrattazione in questo momento sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo;

Considerato che:

- l'epoca di costruzione del fabbricato risale all'anno 1980;
- esternamente l'intero fabbricato, anche se le finiture risalgono all'epoca della costruzione, si presenta con un buon stato di manutenzione;
- internamente l'appartamento in questione non è mai stato rinnovato; gli impianti e le finiture risalgono all'epoca della costruzione;
- l'u.i. in questione, internamente, si presenta comunque in uno stato che non richiede interventi immediati di manutenzione;

in base a quanto riportato in precedenza, si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima il valore calcolato con il metodo MCA pari ad € 1.375,97 per mq di superficie commerciale

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	160.000,00	126.000,00	160.000,00
Consistenza	118,26	143,00	89,00	119,00
Data [mesi]	0	12,00	2,00	10,00
Prezzo unitario	-	1.118,88	1.415,73	1.344,54
Posto auto	1,00	1,00	1,00	1,00
Livello di piano (Piano terra = 0)	2,00	2,00	1,00	1,00
Servizi igienici. Nel caso in questione il costo è stimato considerando una vetustà di 35 anni ed una vita utile di circa 40 anni.	2,00	1,00	1,00	1,00

Costo stimato				
Ascensore (no = 0 / si = 1)	0,00	0,00	0,00	0,00
Costo stimato per passaggio di stato manutenzione (1 - scadente; 2 - trascurato; 3 - normale; 4- buono; 5 - Ottimo)	3,00	2,00	3,00	3,00
Zona (es +1, +2,, -1, -2,.....)	0,00	0,00	0,00	0,00
Qualità (es +1, +2,, -1, -2,.....)	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,08	-133,33	-105,00	-133,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.118,88	1.118,88	1.118,88
Posto auto		8.000,00	8.000,00	8.000,00
Livello di piano (Piano terra = 0)	3 %	4.800,00	3.780,00	4.800,00
Servizi igienici. Nel caso in questione il costo è stimato considerando una vetustà di 35 anni ed una vita utile di circa 40 anni.		2.500,00	2.500,00	2.500,00
Costo stimato				
Ascensore (no = 0 / si = 1)		40.000,00	40.000,00	40.000,00
Costo stimato per passaggio di stato manutenzione (1 - scadente; 2 - trascurato; 3 - normale; 4- buono; 5 - Ottimo)		25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona (es +1, +2,, -1, -2,.....)	1 %	1.600,00	1.260,00	1.600,00

Qualità (es +1, +2,, -1, -2,.....)	1 %	1.600,00	1.260,00	1.600,00
---	-----	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	160.000,00	126.000,00	160.000,00
Data [mesi]	-1.600,00	-210,00	-1.333,33
Prezzo unitario	-27.681,12	32.738,46	-827,97
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Livello di piano (Piano terra = 0)	0,00	3.780,00	4.800,00
Servizi igienici. Nel caso in questione il costo è stimato considerando una vetustà di 35 anni ed una vita utile di circa 40 anni.	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Costo stimato Ascensore (no = 0 / si = 1)	0,00	0,00	0,00
Costo stimato per passaggio di stato manutenzione (1 - scadente; 2 - trascurato; 3 - normale; 4- buono; 5 - Ottimo)	25.000,00	0,00	0,00
Zona (es +1, +2,, -1, -2,.....)	0,00	0,00	0,00
Qualità (es +1, +2,, -1, -2,.....)	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	158.218,88	164.808,46	165.138,69

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **162.722,01**

Divergenza: 4,19% < **6%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,26 x 1.375,97 = **162.722,21**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 162.722,21

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.722,21**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato si veda il precedente paragrafo sullo "sviluppo della valutazione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Mondolfo (PU), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,26	0,00	162.722,21	162.722,21
				162.722,21 €	162.722,21 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.422,21**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.673,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1,04**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.747,39**

data 02/12/2025

il tecnico incaricato
Ing. Christian Marcolini